LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Kingston

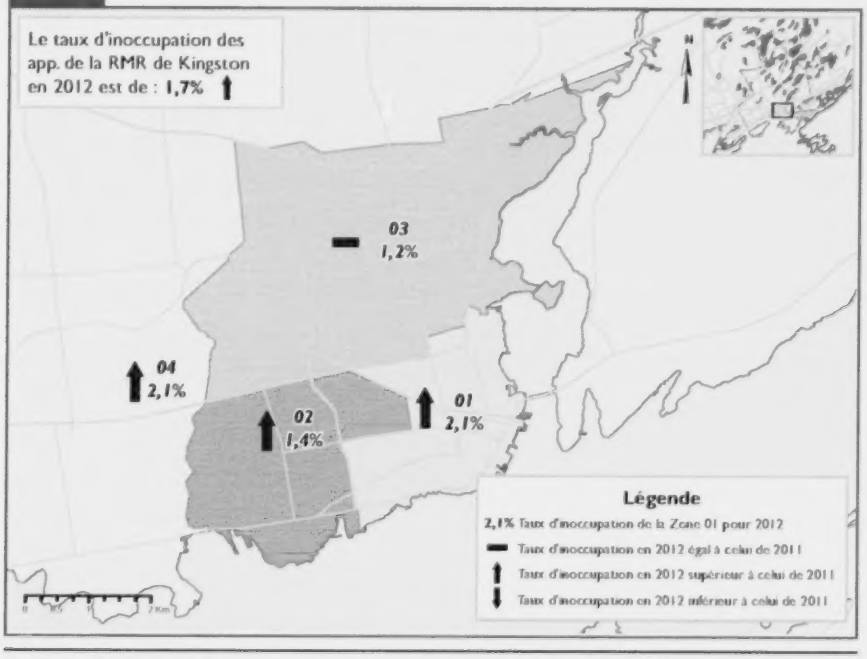
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- À Kingston, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs qui comptent au moins trois appartements s'est établi à 1,7 % en octobre 2012, ce qui représente une augmentation par rapport à 1,1 % en octobre 2011.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans les immeubles existants faisant partie de l'échantillon fixe[1] s'est accru de 3,1 % d'une année à l'autre.
- Le mouvement d'accession à la propriété et le ralentissement des gains au chapitre de l'emploi chez les jeunes adultes ont exercé une pression haussière sur les taux d'inoccupation.
- En 2013, le taux d'inoccupation moyen des appartements devrait atteindre 1,8 % à Kingston.

Figure 1



[1] L'échantillon fixe englobe l'univers qu'ont en commun l'Enquête d'octobre 2011 et celle d'octobre 2012.

Table des matières

1 Faits saillants

2 Taux d'inoccupation des appartements en hausse à Kingston

4 Perspectives du marché locatif

6 Carte des zones d'enquête

7 Description des zones d'enquête

8 Tableaux du rapport sur le marché locatif

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Taux d'inoccupation des appartements en hausse à Kingston

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en octobre 2012, le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements a augmenté par rapport à l'an dernier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston. Celui-ci s'est chiffré à 1,7 %, soit son plus haut niveau depuis 2008. Le marché locatif de Kingston demeure néanmoins parmi les plus serrés au Canada.

Kingston présente toujours un des plus faibles taux d'inoccupation parmi les principales RMR en Ontario et au Canada. Dans les centres avoisinants qui ne sont pas des RMR, les taux d'inoccupation n'ont pas tous évolué de la même façon. Dans le canton de Greater Napanee, ce taux est descendu, pour s'établir à 2,3 % en 2012. Il a aussi descendu à Brockville, pour s'arrêter à 2,7 %. À l'inverse, il s'est accru à Belleville, passant de 3,5 % en 2011 à 4,4 % cette année.

L'augmentation du taux d'inoccupation en 2012 à Kingston s'explique en partie par la décision de certains ménages de profiter de la faiblesse des taux hypothécaires, plus tôt cette année, pour devenir propriétaires. En effet, le nombre désaisonnalisé de ventes de logements à Kingston pour la période allant de novembre 2011 à octobre 2012 s'est accru de 6,4 % par rapport à la même période un an plus tôt.

La faiblesse de la croissance sur le marché de l'emploi chez les personnes âgées de 15 à 24 ans, l'un des groupes d'âge clés du marché locatif, a freiné la demande sur ce marché cette année. Pendant les dix premiers mois de 2012, le nombre désaisonnalisé d'emplois à temps plein dans le groupe des 15-24 ans à Kingston a baissé de 2,3 % par rapport à la même période en 2011. On a toutefois pu observer une amélioration plus tard en 2012. Ce repli de l'emploi à temps plein a découragé les jeunes à former de nouveaux ménages, les incitant plutôt à demeurer chez leurs parents.

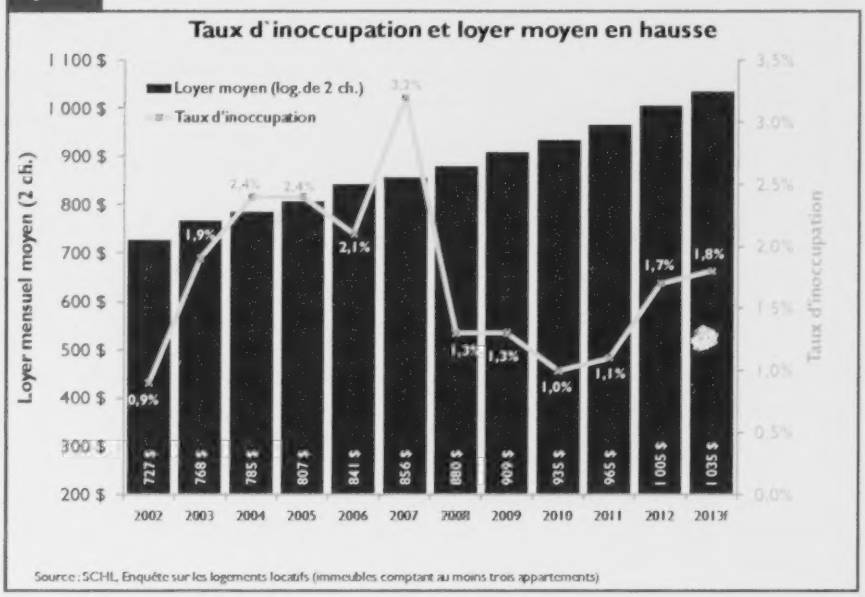
L'ajout au parc locatif d'une grande quantité de logements construits cette année a accentué la pression haussière sur les taux d'inoccupation. Depuis la dernière enquête réalisée en octobre 2011, 247 logements locatifs ont été achevés dans la ville de Kingston. De ce nombre, 27 seulement étaient destinés au marché des logements sociaux. Les locataires disposaient donc d'un plus vaste choix de logement.

Taux d'inoccupation des appartements au centre-ville

Dans les quartiers du « vieux » Kingston (centre-ville ou zone 1), le taux d'inoccupation moyen s'est établi à 2,1 % en octobre 2012, en hausse par rapport à 1,1 % en 2011. Cette augmentation place le taux d'inoccupation au centre-ville parmi les plus élevés dans la RMR de Kingston. Les immeubles de 50 logements et plus affichent toujours un taux d'inoccupation de 0,0 % cette année, eux qui continuent de profiter de la forte demande pour les tours d'habitation au centre-ville de Kingston.

Les immeubles d'appartements construits récemment au centre-ville ou à proximité de celui-ci ont exercé une pression haussière sur le taux d'inoccupation au centre-ville. Ce secteur a également connu une des plus importantes augmentations de loyer, soit de 3,3 %, ce qui pourrait avoir découragé certaines personnes à entrer sur le marché locatif.

Figure 2



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (immeubles comptant au moins trois appartements)

Figure 3

Néanmoins, le marché locatif du centre-ville demeure soutenu par le grand nombre d'inscriptions à plein temps à l'Université Queen's et au Collège St. Lawrence. Selon les données de l'Université Queen's, les inscriptions à plein temps ont, dans l'ensemble, augmenté de 7,0 % par rapport à l'an dernier.

Le collège St Lawrence, a quant à lui, subi une légère diminution de ses inscriptions à plein temps, et comptait 4 450 étudiants selon son rapport annuel 2011-2012. Étant donné la proximité de ces écoles du centre-ville et la préférence des étudiants pour un logement hors campus, l'augmentation des inscriptions et de la formation de ménages exercera une pression baissière sur les taux d'inoccupation dans ce secteur.

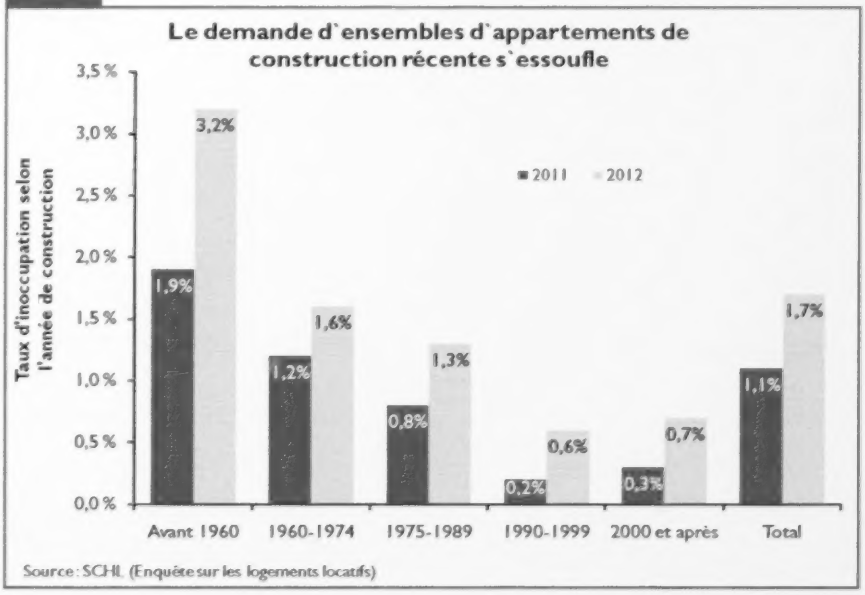
La plus faible demande pour des ensembles plus récents témoigne de l'intensification du mouvement d'accession à la propriété en 2012

Le taux d'inoccupation des immeubles d'appartements construits après l'an 2000, le plus proche substitut des habitations pour propriétaire-occupant, a légèrement augmenté pour atteindre 0,7 % en octobre 2012, comparativement à 0,3 % en octobre 2011, certains locataires ayant décidé de devenir propriétaires. Cette plus faible demande pour des logements locatifs haut de gamme devient évidente après ventilation des loyers à Kingston entre cinq groupes de taille équivalente, ou quintiles. C'est dans le quintile le plus cher que l'augmentation du taux d'inoccupation a été la plus marquée.

La demande pour les unités locatives récemment construites a historiquement été soutenue par les personnes âgées de 25 à 44 ans, qui sont aussi les plus susceptibles d'accéder à la propriété. Le taux de chômage parmi ce groupe démographique suit une tendance à la baisse depuis quelques années, malgré une légère augmentation, jusqu'ici, durant la dernière partie de 2012. Ainsi, d'une année à l'autre, l'emploi à plein temps a augmenté chez ce groupe d'âge en 2012. Par conséquent, on observe un mouvement accru d'accession à la propriété.

Révélateur d'une accélération de la demande, le nombre désaisonnalisé de ventes de logements à Kingston pour la période allant de novembre 2011 à octobre 2012 s'est accru de 6,4 % par rapport à la même période un an plus tôt. Fait intéressant, les immeubles

Figure 4



récemment construits affichaient toujours un taux d'inoccupation parmi les plus bas à Kingston, signe que la demande demeure élevée.

La demande sur le marché locatif est soutenue par l'immigration en provenance de l'étranger

Le grand nombre de migrants que la ville de Kingston a accueilli au cours des cinq dernières années a soutenu demande sur le marché locatif de la ville. D'après les données du recensement diffusées récemment par Statistique Canada, le solde migratoire à Kingston était de 3 208 personnes entre 2006 et 2011. En effet, l'immigration a été particulièrement forte en 2011, la ville ayant accueilli 1 520 personnes.

En outre, les migrants en provenance de l'étranger ont représenté la majeure partie de cette immigration, un fait encourageant pour le marché locatif de Kingston. Les migrants en provenance de l'étranger, dans bien des cas, n'ont pas les antécédents de crédit ni les ressources financières pour accéder à la propriété dès leur arrivée. Ils doivent donc au préalable passer par le marché locatif. Kingston demeure également une destination prisée par les étudiants étrangers. Le nombre d'étudiants étrangers qui fréquentent l'Université Queen's a d'ailleurs bondi de 30,2 % entre les années scolaires 2007-2008 et 2011-2012. Comme Kingston est l'une des destinations les plus reconnues au chapitre de l'éducation postsecondaire au Canada, on peut s'attendre à ce que cet afflux d'étudiants étrangers se poursuive.

Le loyer moyen continue d'augmenter à Kingston

Dans la RMR de Kingston, le loyer moyen des appartements existants faisant partie de l'échantillon fixe s'est alourdi en octobre 2012, dans toutes les catégories de logements, quel que soit le nombre de chambres. Ce sont les studios qui ont affiché la plus forte hausse, soit 3,4 %. Fait intéressant, l'augmentation moyenne des loyers dans la RMR de Kingston a été parmi les plus fortes au pays. En effet, Kingston a enregistré la 7e plus importante augmentation de loyer, à égalité avec Kitchener-Cambridge-Waterloo et Hamilton, par comparaison avec les 32 autres régions étudiées au Canada.

L'augmentation à Kingston est attribuable en grande partie au fait que les loyers étaient relativement bas en raison des plus faibles augmentations qui avaient été permises en 2011, et donc au rattrapage qui s'en est suivi. Les augmentations n'ont toutefois pas excédé les taux autorisés. Le taux de disponibilité moyen à Kingston s'est chiffré à 2,9 % en 2012, en hausse par rapport à 2,2 % en 2011. Cette hausse du taux de disponibilité laisse croire que les propriétaires d'immeubles ont eu plus de mal à combler leurs logements inoccupés qu'à l'automne 2011. L'attrait de l'accession à la propriété a limité l'augmentation des loyers.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2011	oct. 2012
Abbotsford	6,7	4,2
Barrie	1,7	2,0
Brantford	1,8	3,5
Calgary	1,9	1,3
Edmonton	3,3	1,7
Gatineau	2,2	3,3
Grand Sudbury	2,8	2,7
Guelph	1,1	1,4
Halifax	2,4	3,0
Hamilton	3,4	3,5
Kelowna	3,0	4,0
Kingston	1,1	1,7
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1,7	2,6
London	3,8	3,9
Moncton	4,3	6,7
Montréal	2,5	2,8
Oshawa	1,8	2,1
Ottawa	1,4	2,5
Peterborough	3,5	2,7
Québec	1,6	2,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,4	2,0
Saint John	5,9	9,7
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,7	5,0
St. Catharines-Niagara	3,2	4,0
St. John's	1,3	2,8
Thunder Bay	1,7	1,1
Toronto	1,4	1,7
Trois-Rivières	3,9	5,2
Vancouver	1,4	1,8
Victoria	2,1	2,7
Windsor	8,1	7,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,2**	**2,6**

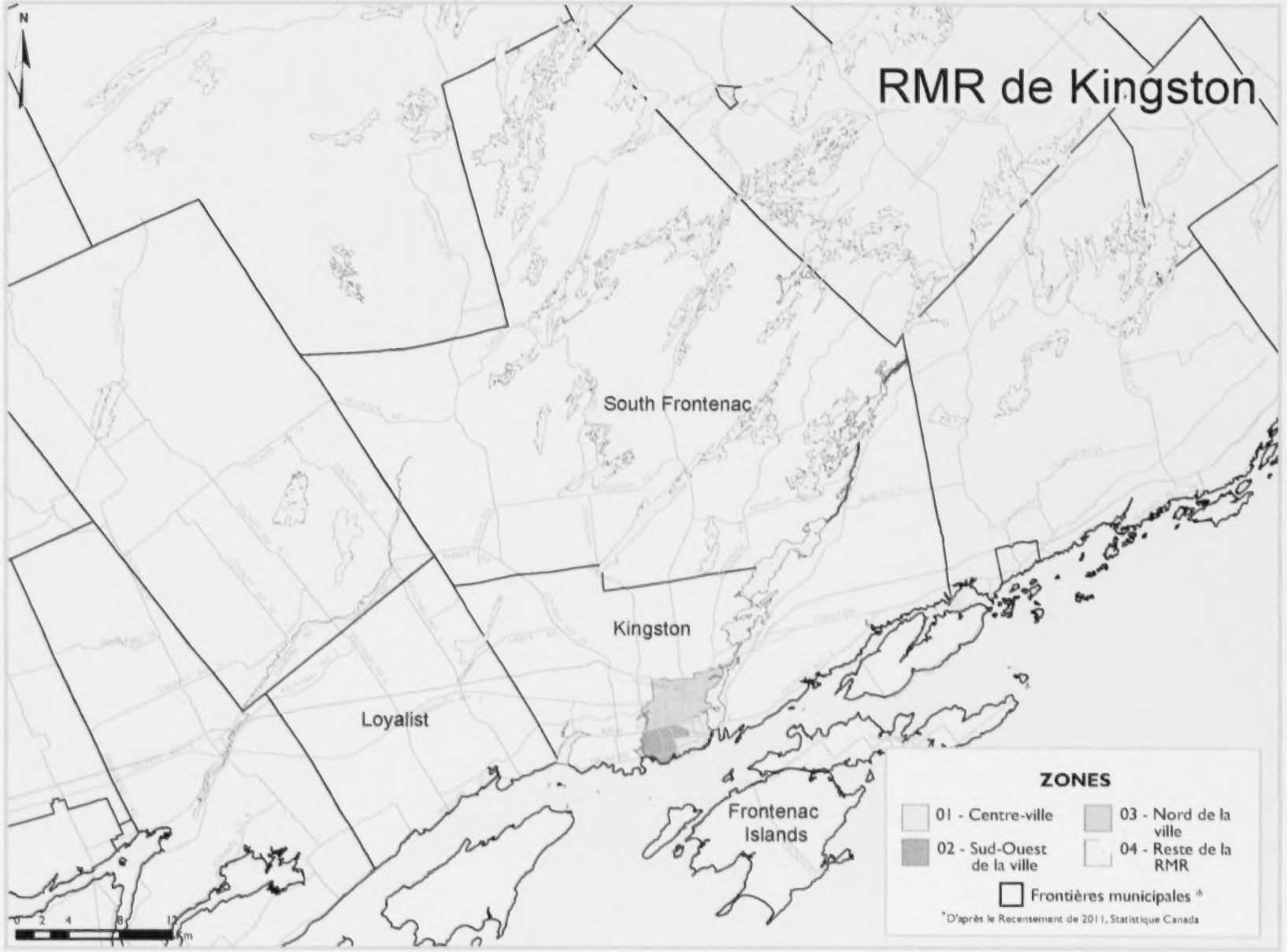
Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL

Perspectives du marché locatif

Étant donné la condition actuelle de l'offre et de la demande, le taux d'inoccupation moyen des appartements à Kingston devrait s'accroître légèrement pour atteindre 1,8 % en 2013. Du côté de l'offre, un grand nombre d'appartements destinés au marché locatif sont actuellement en construction et devraient être achevés en 2013. Ce nombre élevé d'achèvements exercera une pression à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Du côté de la demande, l'afflux important d'immigrants en provenance de l'étranger et le grand nombre d'inscriptions aux établissements d'enseignement postsecondaire continueront de soutenir le marché locatif de Kingston. Dans l'ensemble, le taux d'inoccupation moyen en 2013 devrait demeurer près des creux historiques.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait progresser moins vite que cette année, pour atteindre 1 035 $ en 2013, compte tenu du taux d'augmentation autorisé par la province et de l'entrée sur le marché d'appartements plus récents et plus attrayants.


RMR de Kingston
N
South Frontenac
Kingston
Loyalist
Frontenac Islands
0 2 4 8 12 km
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Sud-Ouest de la ville
03 - Nord de la ville
04 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE KINGSTON	
Zone 1	**Centre-ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'est par la rivière Cataraqui, à l'ouest par les rues Sir John A. Macdonald, Albert, Princess, Division et Montreal, et au nord par les rues Concession, Joseph et Railway.
Zone 2	**Sud-Ouest de la ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'ouest par la rivière Little Cataraqui et à l'est par la zone 1.
Zone 3	**Nord de la ville** - Zone délimitée par les zones 1 et 2 au sud, et par les limites de l'ancienne ville de Kingston à l'est, au nord et à l'ouest.
Zone 4	**Reste de la RMR**
Zones 1-4	**RMR de Kingston**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston zone 1	0,0	**	**	1,5	1,6	2,2	0,5	**	1,1	2,1
Kingston zone 2	1,5	1,2	1,1	1,6	0,9	1,2	**	2,5	1,1	1,4
Kingston zone 3	0,0	0,0	1,1	0,8	1,2	1,5	0,8	0,8	1,1	1,2
Kingston zone 4	**	0,0	2,2	2,1	0,2	2,3	**	**	0,8	2,1
Kingston (RMR)	**0,6**	**1,8**	**1,1**	**1,5**	**1,1**	**1,7**	**1,0**	**2,8**	**1,1**	**1,7**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston zone 1	650	708	850	921	999	1 043	1 443	1 426	937	996
Kingston zone 2	607	625	774	799	947	972	1 105	1 073	877	900
Kingston zone 3	581	591	780	802	891	924	1 031	1 037	859	886
Kingston zone 4	553	566	769	839	1 087	1 149	995	1 049	976	1 042
Kingston (RMR)	**623**	**661**	**804**	**850**	**965**	**1 005**	**1 215**	**1 230**	**905**	**947**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston zone 1	342	347	1 512	1 487	1 800	1 791	321	303	3 975	3 928
Kingston zone 2	265	263	1 122	1 121	2 137	2 144	144	146	3 668	3 674
Kingston zone 3	44	45	1 055	1 050	2 137	2 097	133	132	3 369	3 324
Kingston zone 4	25	24	540	552	1 067	1 118	40	34	1 672	1 728
Kingston (RMR)	**676**	**679**	**4 229**	**4 210**	**7 141**	**7 150**	**638**	**615**	**12 684**	**12 654**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston zone 1	0,0	**	1,4	2,2	2,7	2,5	0,5	**	1,8	2,8
Kingston zone 2	3,0	3,1	1,9	2,9	1,5	2,5	**	2,5	1,9	2,7
Kingston zone 3	**	2,0	2,3	1,3	3,3	3,2	4,5	3,1	3,0	2,6
Kingston zone 4	**	0,0	4,3	4,1	1,2	4,0	**	3,4	2,1	4,0
Kingston (RMR)	**1,4**	**4,6**	**2,1**	**2,4**	**2,3**	**3,0**	**2,0**	**3,5**	**2,2**	**2,9**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Kingston zone 1	++	3,6	2,7	3,5	1,6	3,5	++	++	1,9	3,3
Kingston zone 2	1,3	3,7	2,1	3,2	2,4	2,6	2,2	1,7	2,3	2,9
Kingston zone 3	++	3,1	0,9	3,1	1,0	3,6	1,2	3,3	0,8	3,5
Kingston zone 4	3,2	1,9	0,9	3,0	1,2	2,0	++	4,9	0,8	2,1
Kingston (RMR)	**1,6**	**3,4**	**1,8**	**3,3**	**1,6**	**3,1**	**1,6**	**2,6**	**1,6**	**3,1**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston (RMR)										
Avant 1960	0,4	**	**	3,2	2,1	2,8	**	**	1,9	3,2
1960 à 1974	0,7	0,5	0,9	1,3	1,6	1,9	0,8	2,0	1,2	1,6
1975 à 1989	**	**	0,9	0,6	0,7	1,5	**	**	0,8	1,3
1990 à 1999	**	**	0,3	0,0	0,1	0,9	**	**	0,2	0,6
2000 ou après	**	**	0,3	1,7	0,2	0,3	**	**	0,3	0,7
Tous les immeubles	0,6	1,8	1,1	1,5	1,1	1,7	1,0	2,8	1,1	1,7

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston (RMR)										
Avant 1960	633	660	732	840	856	921	1 457	1 429	813	906
1960 à 1974	614	649	739	765	847	878	1 090	1 111	810	840
1975 à 1989	595	638	826	852	948	980	1 083	1 158	908	938
1990 à 1999	**	**	811	858	1 028	1 052	**	**	981	998
2000 ou après	**	**	1 179	1 215	1 412	1 478	**	**	1 341	1 397
Tous les immeubles	623	661	804	850	965	1 005	1 215	1 230	905	947

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	0,7	**	**	**	**	4,7
6 à 19 unités	**	**	0,6	1,9	3,4	2,3	**	**	2,3	2,3
20 à 49 unités	0,0	1,3	1,3	0,5	1,2	2,5	1,4	1,2	1,2	1,9
50 à 99 unités	0,7	1,5	1,2	1,0	0,3	1,0	0,0	0,0	0,6	1,0
100 unités et +	0,0	0,0	0,5	0,7	0,3	0,5	2,5	0,0	0,4	0,6
Tous les immeubles	0,6	1,8	1,1	1,5	1,1	1,7	1,0	2,8	1,1	1,7

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	665	684	784	857	905	947	1 294	1 293	864	931
6 à 19 unités	566	633	695	761	775	843	1 304	1 332	759	835
20 à 49 unités	606	662	744	782	843	884	1 190	1 139	825	858
50 à 99 unités	614	639	763	795	978	1 021	1 092	1 105	902	941
100 unités et +	610	684	946	963	1 141	1 175	1 135	1 145	1 059	1 078
Tous les immeubles	623	661	804	850	965	1 005	1 215	1 230	905	947

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Kingston

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston zone 1	**	**	1,8	2,2	0,6	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Kingston zone 2	**	4,0	3,4	1,9	0,6	2,9	0,1	1,1	0,5	0,4
Kingston zone 3	**	**	4,3	**	1,8	1,3	0,6	0,8	0,5	0,4
Kingston zone 4	a.l.e.	a.l.e.	**	3,2	1,0	3,8	1,2	1,4	0,2	2,4
Kingston (RMR)	**	**4,7**	**2,3**	**2,3**	**1,2**	**1,9**	**0,6**	**1,0**	**0,4**	**0,6**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Kingston

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston (RMR)										
Moins de 400 $	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.
400 à 599 $	0,5	0,7	**	**	0,0	**	a.l.e.	a.l.e.	1,0	1,4
600 à 799 $	1,7	0,5	2,1	1,5	1,3	2,5	**	**	1,8	1,7
800 à 999 $	**	**	0,7	1,4	1,1	2,3	**	**	1,0	2,1
1000 à 1199 $	**	**	0,4	0,0	0,3	0,7	0,0	**	0,3	0,6
1200 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	2,5	0,2	1,7	**	**	0,4	2,1
Toutes les fourchettes	0,6	1,8	1,1	1,5	1,1	1,7	1,0	2,8	1,1	1,7

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston zone 1	0,0	**	**	1,5	1,6	2,1	0,4	**	1,1	2,1
Kingston zone 2	1,5	1,2	1,1	1,6	0,9	1,2	**	2,1	1,1	1,4
Kingston zone 3	0,0	0,0	1,1	0,8	1,2	1,5	0,8	0,8	1,1	1,2
Kingston zone 4	**	0,0	2,2	2,1	0,2	2,3	0,0	0,0	0,8	2,1
Kingston (RMR)	**0,6**	**1,8**	**1,1**	**1,4**	**1,0**	**1,7**	**0,8**	**2,2**	**1,0**	**1,6**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston zone 1	649	707	849	919	997	1 040	1 492	1 433	943	997
Kingston zone 2	607	625	774	799	947	972	1 062	1 049	877	900
Kingston zone 3	581	591	780	802	891	924	1 031	1 037	859	886
Kingston zone 4	553	566	769	839	1 091	1 152	1 104	1 100	989	1 049
Kingston (RMR)	**623**	**661**	**803**	**850**	**966**	**1 005**	**1 220**	**1 212**	**909**	**949**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston zone 1	344	349	1 527	1 502	1 830	1 821	353	329	4 054	4 001
Kingston zone 2	265	263	1 122	1 121	2 137	2 144	180	182	3 704	3 710
Kingston zone 3	44	45	1 055	1 050	2 138	2 098	135	134	3 372	3 327
Kingston zone 4	25	24	540	552	1 093	1 143	124	119	1 782	1 838
Kingston (RMR)	**678**	**681**	**4 244**	**4 225**	**7 198**	**7 206**	**792**	**764**	**12 912**	**12 876**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kingston zone 1	0,0	**	1,4	2,2	2,6	2,5	0,4	**	1,7	2,8
Kingston zone 2	3,0	3,1	1,9	2,9	1,5	2,5	4,4	2,1	1,9	2,6
Kingston zone 3	**	2,0	2,3	1,3	3,3	3,2	4,4	3,1	3,0	2,6
Kingston zone 4	**	0,0	4,3	4,1	1,1	4,0	0,0	1,0	2,0	3,8
Kingston (RMR)	**1,4**	**4,6**	**2,1**	**2,4**	**2,3**	**2,9**	**1,8**	**2,8**	**2,1**	**2,8**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Kingston zone 1	++	3,6	2,7	3,5	1,7	3,5	++	**	2,0	3,3
Kingston zone 2	1,3	3,7	2,1	3,2	2,4	2,6	2,2	1,8	2,3	2,9
Kingston zone 3	++	3,1	0,9	3,1	1,0	3,6	1,2	3,3	0,8	3,5
Kingston zone 4	3,2	1,9	0,9	3,0	1,2	2,0	1,0	4,9	0,9	2,3
Kingston (RMR)	**1,6**	**3,4**	**1,8**	**3,3**	**1,6**	**3,1**	**1,8**	**2,6**	**1,6**	**3,1**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2011 figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada, et celles d'octobre 2012, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada

Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64673_2012_A01